Extra No. 204

©

सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVII] WEDNESDAY, JULY 15, 2026 / ASHADHA 24, 1948

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 15th July, 2026

THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976.

NO.GH/V/146 OF 2026/UDUHD/TPS/e-file/18/2025/6519/L: WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Bharuch Ankleshwar Urban Development Authority declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No.18C (Jhadeshwar), Bharuch (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively).

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme.

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

(a) Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the SCHEDULE appended hereto;

(b) State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

એનેક્ષર

મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૧૮સી (ઝાડેશ્વર), ભરૂચ

NOTIFICATION NO.GH/V/146 OF 2026/UDUHD/TPS/e-file/18/2025/6519/L

૧. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં ''અંતિમખંડ / બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)'' તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

૨. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં "મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઈઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનુ થાય તો ફકત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનુ અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)" તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

૩. મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી દ્વારા અધિનિયમની કલમ-૪૧(૧) હેઠળ આપેલ પરામર્શની હદ મુજબ યોજનાની હદ દર્શાવવાની રહેશે.

૪. પ્રસ્તુત યોજનાની દરખાસ્તમાં ઉત્તર દિશા તરફે પસાર થતા ૩૦.૦૦ મી. પહોળાઈના ડી.પી. રસ્તાની પથરેખા મંજૂર અને અમલી વિકાસ યોજનાની દરખાસ્તની સાથે સુસંગત કરવાની રહેશે.

૫. યોજનાની ઉત્તર-પૂર્વે મંજૂર અને અમલી વિકાસ યોજનાના વિભાગીય નકશામાં ૨૪.૦૦ મી. પહોળાઈનો સૂચિત ડી.પી.રોડ દર્શાવેલ છે. જ્યારે પ્રસ્તુત દરખાસ્તના નકશા નં.૩માં ૨૪.૦૦ મી. રોડ બાદ "હયાત કેનાલ" યોજનાની હદે દર્શાવેલ છે. જેમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ જરૂરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

૬. યોજનાની ઉત્તર-પૂર્વ દિશા તરફે મૂળખંડ નં.૧, ૧૨, ૧૧૬, ૨૪ અને ૨૫ની લાગુમાં દર્શાવેલ ૨૪.૦૦ મી. ડી.પી. રસ્તાની પહોળાઈમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ જરૂરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

૭. મંજૂર અને અમલી વિકાસ યોજનાની દરખાસ્તની સાપેક્ષે પ્રસ્તુત દરખાસ્તમાં વોટરબોડી (મૂળખંડ નં.૧૧૫/૧૫/૮) દર્શાવેલ છે. જે અન્વયે અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ, ડી.આઈ.એલ.આર રેકર્ડ તથા હયાત સ્થળ સ્થિતી વિગેરે ધ્યાને લઈ સદર વોટરબોડીની અધિકૃતતા ચકાસી તેને વોટરબોડી તરીકે દર્શાવવા અંગે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

૮. અંતિમખંડ નં.૧૧૫/૧૫/૧/૨માં દર્શાવેલ હયાત બાંધકામ અંગે ઉત્તરે લાગુ અંતિમખંડ નં.૬૮+૭૦ના હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, મંજૂર લે-આઉટ પ્લાનની વિગતો વિગેરે ચકાસી અંતિમખંડની હદો દર્શાવવા અંગે યોગ્ય નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

૯. મૂળખંડ નં.૨૮ની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડ અંતિમખંડ નં.૨૮/૧ અને ૨૮/૨ બાબતે જમીનની માલિકી, હયાત સ્થળ સ્થિતિ, ડી.આઈ.એલ.આરશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત હિસ્સા ફોર્મ-૧૧ તથા હિસ્સામાપણી વિગેરેની ખરાઈ કરી જો અધિકૃત હિસ્સા થયેલ હોય તો કેસ નંબર અલગ અલગ દર્શાવી અલગ અલગ મૂળખંડની સામે નિયમોનુસાર કપાત કરી, મૂળખંડની સ્થળ સ્થિતી મુજબ અલગ અલગ અંતિમખંડો ફાળવવા અન્યથા એક જ મૂળખંડની સામે સંયુક્ત અંતિમખંડ ફાળવવા અંગે નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

૧૦. મૂળખંડ નં. ૫૩ અને ૫૪ના નકશા નં.૩માં દર્શાવેલ હદ વિસ્તારની સાપેક્ષે પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળ સુસંગત જણાતુ ન હોઈ, અધિકૃત રેકર્ડ (રેવન્યુ તથા ડી.આઈ.એલ.આર.) સાથે ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

૧૧. મૂળખંડ નં. ૪ અને ૯ની જમીનોનો રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૧ અને રેસીડેન્સીયલ ઝોન-૨ બંને ઝોનમાં સમાવેશ થતો હોઈ ''મૂળખંડની જમીનમાં વિકાસ યોજનાના ઝોનના સપ્રમાણમાં બાંધકામ મળવાપાત્ર રહેશે'' તે મુજબની નોંધ પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્કસ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

૧૨. નકશા નં.૩, ૪ તથા ૫માં "પાર્કિંગ" નાં હેતુ માટે ફાળવેલ અંતિમખંડોને ''સામાજિક માળખા(પાર્કિંગ)" તરીકે દર્શાવવાના રહેશે.

૧૩. મૂળખંડ નં.૨૮ની ગૌચરની જમીનમાં કપાત બાબતે સરકારશ્રી દ્વારા અન્ય યોજનામાં લેવાયેલ નિર્ણય મુજબ યોજનામાં આવતી ગૌચરની માલિકીની જમીનોમાં નિયમોનુસાર કપાત કરી જે તે મૂળખંડમાં જ કપાતવાળી જગ્યા સમુચિત સત્તામંડળને સામાજિક માળખા (પશુપાલન ઉપયોગ હેતુ) માટે પ્લોટ ફાળવવા અથવા એક જથ્થે ગૌચરની માલિકીના મૂળખંડમાં જ સત્તામંડળને સામાજિક માળખા (પશુપાલન ઉપયોગ હેતુ) માટે પ્લોટ ફાળવવા સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી જરૂરી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૧૪. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં કેસ નં. ૩૦, ૪૮, ૬૦, ૬૩, ૬૬, ૮૫, ૧૦૭ વિગેરમાં અલગ અલગ મૂળખંડની સામે એક જ અંતિમખંડ ફાળવેલ હોય તેમાં મૂળખંડના ક્ષેત્રફળ અલગ અલગ દર્શાવવા તેમજ કેસ નં.૧૯, વિગેરેમાં એક મૂળખંડની સામે અલગ અલગ અંતિમખંડ ફાળવેલ હોય તેમાં અંતિમખંડોના ક્ષેત્રફળ અલગ અલગ દર્શાવવાના રહેશે.

૧૫. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં કેસ નં.૧૩માં એક થી વધુ જમીન માલીક હોય, "જમીન માલીકોના હક્કહિસ્સા'' વાળી શરત/નોંધ રીમાર્કસ કોલમમાં દર્શાવવા તેમજ જે કેસોમાં પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકના કોલમ-૧૬માં નોંધ/શરતો દર્શાવેલ નથી તેમાં અધિનિયમ-૧૯૭૬ની જોગવાઇઓ મુજબ નોંધ/શરતો દર્શાવવાની રહેશે. (દા.ત. ૪, ૮, ૧૪, ૧૬, ૧૭, ૨૬, ૨૯, ૩૫, ૩૬, ૪૦, ૪૨, ૪૩, ૫૩, ૫૮, ૬૦, ૬૩, ૬૪, ૬૭, ૬૯, ૭૦, ૭૧, ૭૨, ૭૪, ૭૫, ૭૭, ૮૨, ૮૬, ૮૯, ૯૫, ૧૦૧ થી ૧૦૬, ૧૦૮ થી ૧૧૨)

૧૬. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં "નવી શરત" સત્તાપ્રકારની જમીનના કેસોમાં તેને અનુરૂપ નોંધ રીમાર્ક્સ કોલમમાં દર્શાવવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં.૩૦, ૪૫, ૫૬, ૬૨, ૭૬)

૧૭. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકના જે કેસોમાં જમીન માલિકશ્રીઓના નામની વિગતો દર્શાવેલ નથી તેમાં અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ જમીન માલિકશ્રીઓના નામની વિગતો દર્શાવવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૪૨, ૧૧૧, ૧૧૨)

૧૮. યોજના વિસ્તારમાંથી પસાર થતી હાઈટેંશન લાઈનથી અસર પામતા મૂળખંડોના સપ્રમાણમાં અંતિમખંડ ફાળવવામાં એકસુત્રતા જાળવવા નિમાનાર નગર રચના અધિકારીને સૂચવીએ. (દા.ત. મૂળખંડ નં.૬૯, ૧૧૫/૧૪)

૧૯. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા.૦૨.૧૧.૨૦૨૨નાં પત્ર મુજબ "પાર્કિંગ"ના હેતુ માટેના અંતિમખંડોની ફાળવણી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કરવાની રહેશે.

૨૦. યોજનામાં સમુચિત સત્તામંડળને S.E.W.S.H ના હેતુ માટે ફાળવેલ અંતિમખંડોની ટકાવારી ૫% સુધી રાખવા અંગે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૨૧. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોમાં હયાત બાંધકામ જણાતુ હોય, બાંધકામની અધિકૃતતા ચકાસી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી અંતિમખંડ ફાળવવા બાબતે નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (દા.ત. ૧૨૦ (સેલ ફોર કોમર્શિયલ), ૧૨૫ (સોશિયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર), ૧૪૯ (સેલ ફોર રેસીડેન્શીયલ), ૧૫૬ (સોશિયલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર))

૨૨. મૂળખંડ નં. ૧૨, ૧૯, ૨૩, ૩૩, ૪૩, ૪૬, ૬૩, ૭૯+૮૦+૧૧૫/૧૧+૧૧૫/૧૫/૪+૧૧૫/૧૫/૫+૧૧૫/૧૩/૨, ૮૪, ૮૬, ૮૭+૮૮+૮૯, ૧૧૫/૪, ૧૧૫/૫, ૧૧૫/૭, ૧૧૫/૮+૧૧૫/૧૫/૨+૧૧૫/૧૫/૩ વિગેરેમાં યોજનાનો ઈરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ થયેલ વેચાણ, વિકાસ પરવાનગી, સ્થળ સ્થિતિ, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા, વિગેરે બાબતો ધ્યાને લઇ કપાત વધારવા બાબતે નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

૨૩. મૂળખંડ તથા અંતિમખંડની અવિકસિત અને વિકસિત કિમત નક્કી કરવા માટે ધ્યાને લીધેલ વેચાણો તથા મૂળખંડ અને અંતિમખંડનું વર્ણન તેના સંબંધિત પત્રકમાં દર્શાવવા તથા યોજના સાહિત્ય સાથે સામેલ વેચાણપત્રક નિયત નમુનામાં વેચાણની વિગતો, ખેતી/ બિનખેતીની વિગતો સહ દર્શાવવાનુ રહેશે.

૨૪. યોજનાના તમામ નકશામાં યોજનાનું કુલ ક્ષેત્રફળ દર્શાવવા તથા યોજનાના નકશામાં મૂળખંડની હદો (દા.ત. મૂળખંડ નં.૧, ૧૨, ૧૩, ૧૬, ૧૯, ૪૯, ૫૦, ૧૧૫/૧૩/૨, ૧૧૫/૧૫/૨, ૧૧૫/૧૫/૩, ૧૧૫/૧૫/૫ વિગેરે) તેમજ અંતિમખંડની હદો (દા.ત. અંતિમખંડ નં.૧૧૫/૧૫/૮/૩) તેમજ સર્વે નંબરની હદો (દાત. સર્વે નં. ૨૫૫/૨, ૨૫૫/૩) સ્પષ્ટ અને યોગ્ય રીતે દર્શાવવાની રહેશે.

૨૫. યોજના વિસ્તારમાંથી પસાર થતી હાઈટેન્શન લાઈન કેટલા વીજ ભારવાળી છે તે નકશામાં દર્શાવવાની રહેશે.

૨૬. યોજનાના નકશા નં.૩માં અંતિમખંડ નં.૧૧૫/૧૫/૮/૧ની વિગતો દર્શાવેલ નથી. તેમજ અંતિમખંડ નં.૧૧૫/૧૫/૮/૩ની વિગતો નકશામાં બે વાર દર્શાવેલ છે. જેની અધિકૃત રેકર્ડ સાથે ચકાસણી જરૂરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

૨૭. યોજનાના નકશા અને પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં દર્શાવેલ રે.સ.નં/બ્લોક નંબર/મૂળખંડની વિગતો સુસંગત કરવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં.૮, ૧૧, ૧૯, ૨૩, ૨૬, ૨૮, ૨૯, ૩૦, ૩૩, ૩૬, ૩૭, ૪૨, ૪૫, ૪૯, ૫૦, ૫૧, ૫૩, ૫૬, ૬૧, ૭૬, ૮૦, ૮૧, ૮૬, ૮૮, ૯૧, ૯૨, ૯૬)

૨૮. પ્રસ્તુત યોજનાનું રોડ નેટવર્ક લાગુ નગર રચના યોજનાઓના રોડ નેટવર્ક સાથે સંકલિત અને સુસંગત બને અને રસ્તાઓની સતતતા જળવાઈ રહે તે પ્રમાણે સત્તામંડળના પરામર્શમાં કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૨૯. યોજનામાં સુવિધા ખર્ચમાં સુચવેલ બગીચાના ડેવલોપમેન્ટ ખર્ચ અધિનિયમ-૧૯૭૬ તથા નિયમો-૧૯૭૯ની જોગવાઇ મુજબ રદ કરવાનો રહેશે.

૩૦. અધિનિયમ-૧૯૭૬ની કલમ-૬૫(૪), ૭૭(૧)(બી) અને ૭૭(૧)(જી)ની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રારંભિક યોજનામાં સુચિત સુવિધાના કામો માટેની સમયમર્યાદા નક્કી કરવા તેમજ તે મુજબ માળખાકીય સુવિધાના ખર્ચના અંદાજોમાં ગણતરી કરવાની રહેશે.

૩૧. સદરહું નગર રચના યોજનાના વિસ્તારમાં આવતી જમીનોમાં ભવિષ્યના વિકાસની સંભાવનાઓ તથા વસ્તીની જરૂરીયાતના આંકલન કરી તેના માટે આંતરમાળખાકીય સવલતો પુરી પાડી શકાય તે માટે સામાજીક માળખા માટેના અંતિમખંડો યોજનામાં જરૂરીયાત મુજબના સ્થળ તથા યોગ્ય ક્ષેત્રફળના સૂચવવામાં આવે તે માટે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૩૨. શહેરી વિકાસ વિભાગના તા.૦૨.૦૭.૨૦૨૪ના પત્ર મુજબ યોજનામાં અર્બન ફોરેસ્ટ માટે એક જ અંતિમખંડ યોજના વિસ્તારના ૧% મુજબ રાખવા તેમજ અધિનિયમની કલમ-૪૦(૩)(જેજે)(એ)(ii)ની જોગવાઇ મુજબ પાર્ક, પ્લે ગ્રાઉન્ડ, ગાર્ડન અને ખુલ્લી જગ્યાના હેતુ માટેના અંતિમખંડો ફાળવવા સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

PRAKASH DUTTA,

Officer on Special Duty & Ex-Officio
Joint Secretary to Government.

Signature Not Verified
Signed by : BHOLUSINGH G THAKUR
Senior Manager
Government Central Press,
Gandhinagar
Date : 2026.07.20 21:50:54 IST